*Вниманию Участников!*

*Условия настоящего договора являются типовыми, т.е. наиболее распространенными среди условий договоров долевого участия в строительстве, заключаемых Застройщиком ООО специализированный застройщик «Северная компания» с участниками долевого строительства, и не являются формой договора, обязательной для застройщика ООО специализированный застройщик «Северная компания» к заключению со всеми участниками долевого строительства.*

*Ввиду различия строящихся объектов и условий продаж для каждого из них, а также ввиду применения участниками ипотеки, материнского капитала, прочих индивидуальных условий, условий проводимых акций и пр., некоторые условия, содержащиеся в данном типовом договоре, будут отличаться от условий конкретного договора, предлагаемого к заключению участнику.*

**ДОГОВОР № \_\_\_\_-Н/ МП2**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Рязань «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Северная компания», в лице директора общества Михайлова Михаила Олеговича, действующего на основании Устава, ОГРН 1156234009986, ИНН 6234145860, место нахождения: город Рязань, ул. Соборная, д. 14/2, стр. 1, лит В, пом. Н1, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

|  |
| --- |
| **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА** |

1.По настоящему договору Застройщик обязуется своими силами и с привлечением подрядчиков построить многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (далее – «дом»), по адресу: г. Рязань, Московское шоссе, 2 корпус (2 этап строительства) (адрес строительный)на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0061004:1679 по адресу: Рязанская область, г. Рязань, район Мервино. Разрешение на строительство №62-29-176-2018 от «27» июня 2018 года, выдано Администрацией города Рязани.

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию и полной оплаты Участником цены настоящего договора, Застройщик обязуется передать Участнику объект долевого строительства - нежилое помещение № НК (номер строительный), проектной площадью –() кв.м., назначение – нежилое помещение, расположенное на () этаже, а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять указанное помещение.

План и местоположение помещения, подлежащего передаче в собственность Участнику на основании настоящего договора, указаны в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Помещение выделено на плане.

|  |
| --- |
| **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА** |

2. Застройщик своими силами или с привлечением подрядчиков обязуется обеспечить проведение всех работ по строительству и по благоустройству территории домовладения.

3. Основные характеристики многоквартирного жилого дома:

Вид – многоквартирный жилой дом;

Назначение – жилое;

Этажность – 1 этап – 14-23 этажей; 2 этап – 23-26 этажей;

Общая площадь многоквартирного дома – 61 579,67 кв.м;

Материал наружных стен – монолитный железобетон, стены из каменных материалов;

Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон;

Класс энергоэффективности – категория В+ («Высокий»);

Сейсмостойкость – не предусмотрено.

4. Помещение передается Участнику без отделки и инженерного оборудования (без санитарно-технического оборудования, без электропроводки и точек подключения к электрической энергии, без световых приборов, без устройства стяжки полов, без отделки стен любыми отделочными материалами, в том числе без оштукатуривания и грунтования стен, без производства любых других отделочных работ и применения материалов, которые по законодательству РФ подпадают под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования помещений). Устанавливается входная дверь. В нежилом помещении Участника будет расположено общее имущество дома: коммуникации, инженерное оборудование, обслуживающее дом. Участник с даты начала пользования помещением обязан обеспечить управляющей компании возможность беспрепятственного доступа к указанному имуществу для его обслуживания.

Помещение не имеет постоянных температурно-влажностных характеристик, не предназначено для хранения вещей, предметов, изделий, электрических приборов, подверженных порче ввиду изменения санитарно-гигиенических условий хранения.

Нежилое помещение не обладает характеристиками для использования его в целях хранения и складирования товаров для предпринимательской деятельности.

5. При условии полного и надлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему договору, Застройщик обязуется передать Участнику указанное помещение по акту приема-передачи – до 30 июня 2026 года (включительно) при условии полной оплаты Участником цены договора до указанного срока.

Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательства по передаче помещения Участнику.

6. Гарантийный срок для помещения, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав помещения, составляет пять лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав помещения, составляет три года.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, либо нарушения Участником требований к эксплуатации помещения, в том числе инженерных систем и оборудования, либо вследствие проведения Участником или третьими лицами работ по изменению фасада дома, а также любых работ ненадлежащего качества по переустройству, перепланировке и ремонту помещения.

7. Застройщик имеет исключительное право без согласования с Участником на внесение изменений в проектную документацию по Дому, на изменение расположения технологического, инженерного и другого оборудования в Доме и/или Квартире, Нежилом помещении, в том числе связанного с расположением коммуникационных шахт и изменением фасада дома, несущих конструкций дома, изменением этажности/количества этажей, изменением строительного объема, изменением общей площади здания/квартир, нежилых помещений изменением количества квартир, нежилых помещений, изменением жилой площади квартир и изменением фасада. Участник не будет иметь претензий к Застройщику в случае внесения данных изменений в проект указанного дома. Такие изменения считаются допустимыми (т.е. не являются существенным изменением проектной документации).

Участник одобряет имеющиеся на день подписания настоящего договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельных участков, предоставленных для строительства дома, указанного в п.1 настоящего договора, их частей, прав аренды на них, в том числе при строительстве иных объектов недвижимости на данных земельных участках, а также по распоряжению земельными участками, предоставленными для строительства дома, их частями, правом аренды на них, в том числе путем образования новых земельных участков. Участник дает согласие в будущем на замену предмета залога в виде права аренды участка, на предмет залога – земельный участок (в случае перехода к Застройщику права собственности на участок), в виде права аренды на вновь образованный земельный участок, в виде самого вновь образованного земельного участка.

|  |
| --- |
| **ЦЕНА ДОГОВОРА** |

8. Стороны установили, что цена договора участия в долевом строительстве составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_ копеек, и будет складываться, исходя из стоимости строительства одного расчетного квадратного метра проектной площади нежилого помещения – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей 00 копеек. Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему договору не предусмотрен.

9. Застройщик привлекает денежные средства Участника на строительство жилого дома путем размещения Участником таких денежных средств на счетах эскроу, открытых в Уполномоченном банке в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 г.).

Сведения об Уполномоченном банке:

Наименование Банка: Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (далее – «Уполномоченный Банк»);

Фирменное наименование: Банк ВТБ (публичное акционерное общество);

Место нахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А;

Адрес: 390000, Рязанская область, город Рязань, Почтовая улица, дом 60а;

Адрес электронной почты: Schet\_escrow@vtb.ru;

Телефон: 8-800-100-24-24.

Депонент (Участник): {Покупатель ФИО}

Бенефициар (Застройщик): Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Северная компания»

Срок условного депонирования денежных средств согласно законодательству.

Размер депонируемой суммы -  \_.

Застройщик и Участник заключают с Уполномоченным банком трехсторонний договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу Участника в Уполномоченном банке, открытым для расчетов по договорам, разработанных Уполномоченным банком и размещенных на официальном интернет-сайте Уполномоченного банка по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила).

Застройщик поручает Участнику передать Уполномоченному банку настоящий договор, заключенный в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика о заключении договора счета эскроу.

10. Участник обязуется внести цену договора, указанную в п.8 настоящего договора, на счет эскроу в пятидневный срок с момента завершения государственной регистрации настоящего договора, но не позднее \_\_\_\_ года.

11.В случае ненадлежащего исполнения Участником п.10 настоящего договора, цена договора подлежит изменению сторонами. В дальнейшем – до полной оплаты Участником цены договора - цена договора может быть неоднократно изменена пропорционально изменениям стоимости строительства одного квадратного метра проектной площади помещения, которые производятся на основании решения Застройщика. Изменение производится путем изменения цены договора в ее неоплаченной части.

12. В случае ненадлежащего исполнения Участником условий п.10 настоящего договора, Участник является в офис Застройщика за 15 календарных дней до того, как Участник будет намерен произвести платеж в оплату цены по настоящему договору и, в случае действия на этот момент иной стоимости строительства одного квадратного метра проектной площади помещения, установленной Застройщиком, по сравнению со стоимостью, на основании которой Участником был заключен настоящий договор с Застройщиком, Участник подписывает с Застройщиком дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении цены договора и совершает все действия, необходимые для его государственной регистрации, с тем, чтобы через 15 календарных дней произвести платеж по настоящему договору надлежащим образом - в соответствии с условиями дополнительного соглашения о новой цене договора и сроках ее оплаты.

13. Застройщик обязуется после окончания строительства информировать Участника о данных обмера и технического плана объекта долевого строительства.

14. В случае, если в результате строительно-монтажных работ произойдет увеличение или уменьшение общей проектной (приведенной) площади указанного помещения от ее размера, указанного в пункте 1 настоящего договора, цена договора подлежит изменению сторонами пропорционально изменению количества квадратных метров в помещении, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение и совершают действия, необходимые для его государственной регистрации.

Изменение цены договора производится пропорционально стоимости строительства одного квадратного метра площади помещения, определенной сторонами на момент подписания настоящего договора.

Соответственно изменению цены договора, Участник производит доплату денежных средств Застройщику, либо Застройщик производит возврат денежных средств Участнику. Размер доплаты или возврата денежных средств определяется сторонами на основании данных технического плана объекта долевого строительства, по внутреннему периметру площади помещения.

15. В случае увеличения проектной площади помещения по результатам обмера более, чем на 2% (два процента) от ее размера, указанного в пункте 1 настоящего договора, Участник обязуется подписать дополнительное соглашение об увеличении цены договора, совершить действия, необходимые для его государственной регистрации, и осуществить доплату денежных средств в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента направления уведомления Застройщиком Участнику об увеличении цены договора по результатам обмера.

|  |
| --- |
| **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА** |

16. Участник, до подписания акта приема-передачи на помещение, обязуется без письменного согласия Застройщика не производить в нежилом помещении, в общих помещениях дома и на фасаде дома работы, связанные с отступлением от проекта, а также отделочные и ремонтные работы.

В течение 10 календарных дней с момента обнаружения Застройщиком работ, самовольно произведенных Участником до подписания акта приема-передачи, Участник обязуется заключить с Застройщиком дополнительное соглашение об увеличении цены настоящего договора на сумму стоимостей работ и материалов, необходимых для проведения восстановительных работ, с коэффициентом «1,5».

Застройщиком доводится до сведения Участника что, поскольку деятельность по строительству многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями, указанного в п. 1 настоящего договора участия, является по закону деятельностью, создающей повышенную опасность для окружающих и выступает источником повышенной опасности, допуск Участника на объект или строительную площадку до момента подписания акта приема-передачи Участника на помещение, не производится.

17. Участник после направления Застройщиком соответствующих уведомлений является в офис Застройщика для подписания с ним дополнительных соглашений и актов к настоящему договору, иных документов, и совершает действия, необходимые для их государственной регистрации, в целях надлежащего исполнения условий договора.

18. Участник уведомлен, что он не имеет права расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, на основании своего волеизъявления, без оснований, установленных законом.

19. Существенным недостатком Объекта долевого строительства признается непригодность Объекта долевого строительства для использования по назначению с учетом состояния его передачи Участнику долевого строительства в соответствии с Договором. Выявление при приемке Объекта долевого строительства недостатков, не являющихся существенными, не освобождает Застройщика от обязательств по их устранению, однако не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

20. Участник обязуется согласовать письменно в индивидуальном порядке с управляющей компанией места установки и схему подключения наружных блоков системы кондиционирования, которая выполняется силами Участника.

21. В случае расторжения договора участия в долевом строительстве и прекращения договора счета эскроу, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и кредитором. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который Эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор участия в долевом строительстве содержит указание на использование Участником долевого строительства.

|  |
| --- |
| **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН** |

22. В случае допущения Участником просрочки при исполнении п.10 настоящего договора, Участник уплачивает по требованию Застройщика неустойку в соответствии с действующим законодательством.

В случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более, чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более, чем два месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством.

23. В случае просрочки Участником сроков иных платежей, установленных договором либо дополнительными соглашениями к нему, Участник обязуется по требованию Застройщика уплатить неустойку в размере 0,3% (ноль целых и три десятых процента) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

|  |
| --- |
| **ФОРС-МАЖОР** |

24. Стороны не несут ответственность за нарушения условий настоящего договора, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

25. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые ни одна из сторон по договору не могла оказывать влияние и за возникновение которых не несет ответственности, такие как землетрясение, наводнение, пожар, забастовка, военные действия любого характера, препятствующие выполнению условий настоящего договора. Не является обстоятельством непреодолимой силы ситуация отсутствия денежных средств у должника.

26. При наступлении форс-мажорных обстоятельств исполнение условий настоящего договора отодвигается на время действия таких обстоятельств. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана незамедлительно информировать другую сторону об их наступлении.

|  |
| --- |
| **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ** |

27. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и иных реквизитах стороны обязаны извещать друг друга немедленно. Действия, совершенные по старым почтовым адресам до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств; сторона, отсутствующая по адресу, указанному ею как ее почтовый адрес, и в связи с этим не получающая почтовую корреспонденцию, считается уведомленной обо всех фактах, указанных в неполученных ею уведомлениях, направляемых ей другой стороной. Отсутствующая сторона не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

По вопросам, связанным с исполнением настоящего договора, Застройщик может осуществлять информирование Участника по электронной почте, а также путем СМС-информирования с использованием любых средств связи. Такое информирование производится по реквизитам Участника, указанным в разделе договора «Реквизиты и подписи сторон»

Застройщик может осуществлять СМС-информирование Участника по вопросам связанным с деятельностью ООО специализированный застройщик «Северная компания». Участник не возражает против информирования вышеуказанным путем.

28.Уступка прав и обязанностей по настоящему договору допускается только после государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания акта приема-передачи, при условии внесения Участником Застройщику всей цены настоящего договора, или одновременно с переводом долга на нового Участника. Уступка прав и обязанностей производится только с письменного согласия Застройщика. При переходе прав и обязанностей другому участнику по настоящему договору к нему также переходят все права и обязанности Участника по всем дополнительным соглашениям. Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника, вытекающим из договора передачи прав и обязанностей по настоящему договору, заключаемого Участником с третьим лицом.

С момента государственной регистрации договора Уступки прав требований, к новому Участнику долевого строительства переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенного прежним Участником.

29. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях настоящего договора считается конфиденциальной и не подлежит разглашению сторонами. Стороны не раскрывают существования договора и его условия третьим лицам. Застройщик ведет строительство от своего имени и не раскрывает личность Участника.

30. Участник не вправе вести рекламную деятельность, связанную с предметом договора, в том числе с использованием наименования Застройщика, принадлежащих ему либо используемых им в своей деятельности исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны и т.п.).

31**.** В порядке, предусмотренном ст. 15.4 и ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» денежные средства Участника долевого строительства в счет уплаты цены договора участия размещены на счете эскроу, открытом у Эскроу-агента.

32. Участник при подписании настоящего договора участия дает согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных Застройщику, а также иной информации, имеющей отношение к договору, т.е. на совершение всех действий, предусмотренных ФЗ №152-ФЗ от 27.07.2006г. «О персональных данных».

33. Стороны договорились, что остаток излишних или неиспользованных материальных ценностей (экономия средств) остается у Застройщика.

34. В соответствии с частью 2 статьи 451 Гражданского Кодекса РФ стороны установили, что риск изменения обстоятельств, касающихся личности, здоровья и материального положения Участника, несет Участник самостоятельно.

35. Настоящий договор исчерпывающим образом оговаривает и содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться стороны при исполнении настоящего договора. После подписания настоящего договора Участником и Застройщиком любые предшествующие дате заключения договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления сторон, как устные, так и письменные, прекращаются, если таковые имели место между сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе и в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением настоящего договора.

36. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств.

37. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один – для Участника, один – для Застройщика

|  |
| --- |
| **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.** |

***Застройщик:***

**ООО специализированный застройщик «Северная компания»**

Адрес (место нахождения): город Рязань, ул. Соборная, д. 14/2, стр. 1, лит В, пом. Н1

ИНН 6234145860, КПП 623401001, ОГРН 1156234009986,

Р/с 40702810325250000094 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)

К/с 30101810145250000411, БИК 044525411, ОКПО 34472259.

***Участник:***

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года рождения, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Адрес для получения почтовой корреспонденции Участником: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Адрес электронной почты Участника: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Телефон Участника: +\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

***Застройщик:*** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[***vk.com/sevkomp62***](https://vk.com/sevkomp62)

***Участник:*** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_